佛山市住房和城乡建设局关于

商品房销售信息公示的规定

（征求意见稿）

1. 总则

第一条（制定依据） 为规范商品房项目销售信息公示行为,加强商品房销售管理，引导企业诚信经营，营造公开、公平、有序的房地产市场环境，保障购房人合法权益，根据《中华人民共和国房地产法》《城市房地产开发经营条例》《商品房销售管理办法》《广东省商品房预售管理条例》《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》《广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》及相关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条（管理范围） 本文所称商品房销售公示信息是指佛山市内新建商品房（预售、现售）项目销售过程中应当公示购房者知情的销售信息，主要包括项目信息、经纪机构及人员信息、项目宣传信息、沙盘及样板间信息等。

第三条（管理权限） 市住房城乡建设主管部门负责监督指导全市商品房销售信息公示管理工作。各区建设房产行政主管部门负责辖区内商品房销售信息公示行为的监督、检查和查处工作。

第二章 一般规定

第四条（公示期限）商品房销售信息公示期限原则上自商品房取得预售许可（现售备案）发证之日起至项目销售完毕止。

第五条（公示原则） 商品房销售信息公示行为应当遵循公开透明、真实客观、便捷主动、及时全面的原则。

第六条（公示方式） 商品房销售应当设置公示栏、公示台和公示簿，便于购房者了解该商品房项目的基本情况，获取相关信息。鼓励房地产企业通过电子信息屏、多媒体交互终端等方式多渠道展示项目公示信息。

公示栏设立在销售现场显著位置或展示沙盘旁边，以张贴上墙形式公示信息，正上方标注**“商品房销售信息公示栏”** 字样和区相关部门投诉举报电话。公示栏设置应方便取阅，公示资料离地面高度不宜高于2.2米。

公示台设置在公示栏旁，公示台正面标注**“商品房销售信息公示台”**字样。公示信息分类装订成册设置公示簿，固定在公示台上，公示簿封面标注“**商品房销售信息公示簿**”字样。

第七条（数字公示） 申请销售的项目应同步上传电子化公示信息，电子信息应与销售现场公示内容一致。申领预售许可的项目应在销售现场明显位置公示由市建设房产行政主管部门统一制定的项目信息二维码和项目代理销售经纪机构信息二维码，主动引导购房者通过手机移动端获取项目公示服务信息。

第八条（设置查询设备） 商品房销售现场应设置可联网正常使用的商品房销售信息查询专用电子设备，供购房者自行登陆市建设房产行政主管部门官方网站查询项目公示信息。形式包括但不限于台式电脑、手提电脑、平板电脑等。电子设备为商品房销售信息查询专用，不得挪作他用。

第三章 项目信息公示

第九条（基本信息）商品房销售现场应当公示以下内容：企业信息、项目信息、销售人员信息、信用信息、明码标价监制信息、房屋销售信息、预售方案、物业服务信息、装修信息、预售款专用账户信息、商业贷款和公积金贷款信息、项目停车位（库）信息（包括人防车位信息）。公示内容发生变化的，应立即更新。

第十条（不利因素公示)项目内外和户型设计可能对合同订立以及商品房价格有重大影响的不利因素必须公示，尤其是噪音、烟尘、污染、辐射、隐私、通风、采光、装修等不利因素。不利因素公示应及时、准确、全面。

项目外不利因素。主要指项目建筑红线外已知对本项目整体或部分楼幢可能产生影响的不利因素，包括公共厕所、垃圾站、变压器、变电站、通讯基站、道路、桥梁、高架桥、隧道、火车站、汽车站、公交站、油气库站、农贸市场、危险品仓库及其他污染、辐射、噪音源或危险场所等。

项目内不利因素。主要指项目建筑红线内已知对本项目整体或部分楼幢可能产生影响的不利因素，包括公共厕所、化粪池、垃圾站、变压器、换热站、配电室、通讯基站、商业用房、物业用房、车库出入口、消防控制室、地下室通气口、采光井、健身场所及其他污染、辐射、噪音源等。

户型设计不利因素。主要指根据当前经规划部门审核的平面图和户型规划设计图纸，对部分户型在视线、采光、空气质量、装修使用等方面已知可能产生影响的不利因素，包括外立面造型、外连廊、管道层、烟道、天然气管道等及户内的梁、柱位置、尺寸等。

第十一条 （预售款专用账户信息公示） 商品房预售项目应在项目销售现场和购房缴款处明显位置公示项目的商品房预售款专用账户信息，包括与预售证一一对应的商品房预售款专用账户信息、商品房预售款三方监管协议、对购房者的温馨提示等材料。

第十二条（贷款信息公示） 商品房销售项目应公示我市住房信贷政策和不拒绝购房者选择公积金贷款和不附加公积金贷款条件的承诺。提供住房公积金贷款及商业贷款的便民服务信息，包括银行名称、咨询电话、住房公积金及商业贷款流程和贷款注意事项等公示信息。

第十三条（项目配建信息公示） 项目存在配建保障性安居工程住房、人才房等房源的，应公示数量、类型、位置分布、产权状况及物业管理模式、共用设施设备等信息，并在《前期物业服务合同》和《商品房买卖合同》中予以明示。

第十四条（商品房规划功能提醒） 非住宅用途的商品房开发项目，公示信息应与规划部门审核的规划图纸注明的规划功能保持一致。公示信息应明确告知项目商品房功能属性，并在签订《商品房销售合同》时，由购房人书面确认公示商品房功能属性的知悉情况。

第十五条（其他规定） 购买预售商品房指南、购买商品房须知、佛山限购政策、贷款便民信息可用独立告知牌的方式公示。

1. 销售现场经纪机构及工作人员信息公示

第十六条（销售机构及人员管理）项目委托代理销售的机构及销售人员、委托代理网络销售机构及其人员信息均须在现场公示栏进行公示。未经房地产开发企业委托或未在销售现场公示的房地产经纪机构及从业人员，严禁在销售现场从事经纪服务。

对于房地产销售项目公示，销售人员应熟知项目规划设计、工程建设进度及房屋销售、金融信贷、税费缴纳、不动产登记等政策与流程及不利因素、销售政策法规、规范推广用语等房地产销售项目公示方面内容。开发企业、经纪机构应规范销售人员对商品房销售公示内容的介绍行为、用语和流程，要求销售人员向购房人详细介绍项目公示信息。

第十七条（经纪人员实名服务） 项目销售现场经纪工作人员应实名登记，服务时应当佩戴载明真实姓名、照片、机构名称、职务职称、监督投诉电话、证件有效期等信息的工作牌。持有佛山市房地产中介从业人员执业工作牌的，应佩戴上岗并在服务时主动出示。

第十八条（服务内容公示） 房地产项目委托经纪机构代理销售商品房项目的，应当公示备案文件、委托合同文件及经纪人员名单，并公示不向购房人收取商品房销售代理费用等内容。

开发企业自行委托的经纪、法律等服务，应向购房人公示相关费用由开发企业负担的公示信息。销售现场提供的由购房人自行选择委托代办的相关服务，应明码标价并明确公示由购房者自愿选择的有关信息。

第十九条（宣传信息一致性要求） 房地产经纪机构及工作人员向购房者介绍的信息应客观、全面、准确，与公示信息一致。门店、网站、微信等不同渠道发布的同一项目及房源信息应真实客观，广告信息应如实宣传，不得误导购房人。

1. 商品房销售现场宣传信息

第二十条（真实性要求） 商品房销售现场的宣传行为及对外公示的宣传资料应符合《广告法》《房地产广告发布规定》等有关法律、法规规定，宣传资料真实、准确、客观，不得欺骗或误导购房者。开发项目展板、沙盘、楼书、图册、APP软件等各类销售公示资料展示的项目范围内内容应当与规划许可内容一致，建筑物、构筑物、绿地景观、小区道路等尺寸比例、坐落应与规划许可总平面图一致；项目以外的展示内容应当与现状保持一致，准确标明展示内容的规划建设状态，不宜展示未建设内容。不得采取夸大有利因素或弱化、隐瞒不利因素等方式制作与规划设计或实际不相符的图标、模型。规划调整和设计变更影响展示内容的，应及时更新。

第二十一条（广告内容） 开发企业或房地产经纪机构制作宣传单、广告牌等宣传资料、发布商品房销售广告，其内容应当真实准确，不得发布不实信息，不得进行虚假宣传，不得渲染房价上涨预期，不得误导购房人，不得公示和宣传项目众筹、分期首付、首付贷、零首付、假按揭、售后包租、返本销售等信息。

第二十二条 （不确定信息） 商品房相对应的学区或学校、地铁站点及其他规划配套等不确定信息，应以当时的政策信息为准，开发企业及经纪机构公示的不确定信息不得作为确定信息进行宣传推广。

第六章 样板间展示及装修公示规定

 第二十三条 样板房优先设置在永久性建筑内。样板房展示内容应与房屋实际交付标准保持一致。交付标准为毛坯的，样板房应当以毛坯形式展现；交付标准为全装修的，样板房内摆放的家具、家电等非设施设备的，应标注尺寸大小，并在显著位置明示交房标准或非交房标准。

第二十四条 全装修交付商品房项目，设置专门区域公示项目装修交付使用的主要材料、设施、设备清单、名称、品牌、型号、材质等信息。主材产品可在同一档次提供1—3个产品目录。鼓励全装修交付商品房项目设置装修施工工艺展示样板房。

第二十五条 开发企业在公示信息时，应当公示经审图机构审查合格的施工图纸以及预售方案中确定的户型样式、结构尺寸、交付标准、施工工艺的交付样板间，并在交付标准样板间中布置工艺样板区。销售过程中，因设计变更导致交付样板间与实际交房状况不符的，应在交付标准样板间和工艺样板区内增设设计变更前后的实体对比展示内容。

项目存在多个户型的，应设置各个户型的交付样板间。样板间入口处应显著标识该样板房的户型编号。异地样板间应明确标识方位。

第二十六条 交付样板间的装修装饰标准应与预售方案中所列的清单内容、购房合同约定的交付标准、项目实际交房状况保持一致。交付样板间和工艺样板区应保留至项目全部商品房完成交付三个月后。

第二十七条（创意样板间） 开发企业在设置交付样板间的基础上，可根据实际需要设置创意样板间。创意样板间的非交付标准及非交付范围的设施设备应在显著位置标注。样板间展示的所有家具应标示真实三维尺寸。鼓励样板间标示房屋交付三维尺寸。通过VR技术、三维视频等方式线上展示样板间的，应真实全面。

样板间设置应与商品房规划属性和使用功能一致，创意样板间的设置不得诱导业主违规改变商品房规划属性和使用功能。不得用创意样板间代替交付样板间。

第七章 监督管理

第二十八条（销售现场监督管理） 房地产开发企业应当以视频和照片方式留存销售信息公示内容和样板房公示内容。鼓励将销售信息公示内容和样板房公示内容进行公证。各区建设房产行政主管部门首次核发项目的《商品房预售许可证》前，应检查销售现场信息公示是否符合要求。商品房销售现场信息公示不符合要求的，责令整改。需要调整或撤销公示材料的，房地产开发企业应当以视频或照片方式留存销售现场公示信息内容和样板房公示信息。

区住房城乡建设主管部门加强辖区商品房项目销售公示行为的检查。在检查中发现项目企业未按规定在商品房销售现场进行公示，或信息公示不完整、不规范、不及时更新等情形的，应立即责令限期整改，并记入企业信用信息档案。对拒不整改或整改不到位的企业，依照法律、法规、规章有关规定，视情节轻重，采取约谈企业主要负责人、警告、公开通报、暂停商品房销售及网签等处理。对存在误导消费、价格欺诈、虚假宣传等依法应由其他部门处理的情形，及时移交处理。相关部门出具查处结果的，各区建设房产行政主管部门应依据查处结果采取信用惩戒措施。

第二十九条 违反本规定的，由市、区建设房产行政主管部门责令开发企业限期整改，并按《佛山市房地产行业信用信息管理办法》规定进行记分。

第八章 附则

第三十条 自2021年X月X日起实施，有效期为五年。原《佛山市住房和城乡建设局关于规范商品房销售信息公示的通知》（佛建房市（2010）2号）同时废止。

佛山市住房和城乡建设局

 二〇二一年十月 日